



Handläggare
Anders Boman
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
2014KS/0506

Kommunfullmäktige

Svar på motion (S) Bygg små flerbostadshus med hyresrätter i fritidshusområden (PFO)

Förslag till beslut

Motionen avslås.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Socialdemokraterna har lämnat en motion som föreslår att flerbostadshus med hyresrätter uppförs i prioriterade fritidshusområden samt att kommunen i investeringsbudget årligen avsätter medel för markförvärv för detta ändamål.

Bakgrund

Socialdemokraterna har inkommit med en motion angående byggnation av flerbostadshus med hyresrätter i fritidshusområden. I motionen yrkas att:

- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utvärdera vilka prioriterade förändringsområden som särskilt lämpar sig för den här typen av bebyggelse.
- Värmdöbostäder AB ges i uppdrag att projektera ett kostnadseffektivt och massproducerbart koncept för mindre flerbostadshus i PFO eller på "frimärkstomter" i centralorterna.
- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta en strategi för den här typen av markförvärv.
- Kommunfullmäktige avsätter i samband med beslut om årlig investeringsbudget medel till en markförvärvsfond för ändamålet.

Ärendebeskrivning

I kommunens gällande översiktsplan behandlas den framtida utvecklingen av så kallade prioriterade förändringsområden (PFO), vilket utgör en stor bostadspotential i Värmdö kommun. Ett PFO definieras som ett fritidshusområde där fler väljer att bosätta sig permanent.

En omvandling av fritidshusområden till permanentbosättning medför ett antal

utmaningar, som beskrivs i översiktsplanen. Fler invånare medför att trafiken på vägar till och inom området ökar, att vattenuttag liksom belastning på avloppsledningar och recipienter ökar samt att behovet av kommunal service ökar.

I gällande översiktsplan¹ anges 16 prioriterade förändringsområden, i olika skeden av utveckling. För att säkerställa miljökonsekvenser och för att kunna säkerställa en bra service med acceptabel bebyggelsestruktur inom PFO konstateras i översiktsplanen att utbyggnad måste ske reglerat och strukturerat. Detta ska ske genom att, med utgångspunkt från översiktsplanen, detaljplanelägga områden eller revidera gällande planbestämmelser. Karaktären ska bibehållas i områdena genom att förtätning undviks.

Bedömning

I motionen yrkar socialdemokraterna att kommunstyrelsen får i uppdrag att utvärdera vilka prioriterade förändringsområden som särskilt lämpar sig för nybyggnation av flerbostadshus. Yrkandet bedöms dock inte vara i linje med gällande översiktsplan, där det bland annat framgår att befintlig karaktär i PFO ska bibehållas genom att undvika förtätning.

Motionen föreslår att VärmdöBostäder uppdras att uppföra massproducerbara koncept för flerbostadshus. Detta uppdrag ryms redan inom bolagets befintliga ägardirektiv och avtal. Av det aktieägaravtal som finns mellan Värmdö kommun och Rikshem framgår en målsättning om att bolaget under de första fem åren ska bygga 500 nya bostäder, inom befintligt ägda fastigheter eller genom markförvärv.

Yrkandena om att utforma en strategi för markförvärv liksom avsättning av investeringsmedel till en fond föreslås avslås. För det fall kommunfullmäktige önskar allokera medel för markförvärv kan detta hanteras inom ramen för befintlig budgetprocess. I investeringsbudget för 2016 finns exempelvis 40 mnkr avsatta för mark och exploatering samt särskilda medel för uppförande av bland annat trygghetsbostäder. Vidare beslutade kommunstyrelsen, vid mötet i juni, att avsätta medel för uppförande/anskaffande av bostäder för nyanlända.

Ekonomiska konsekvenser

Avslag på motionen medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Avslag på motionen medför inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Avslag på motionen medför inga konsekvenser för medborgarna.

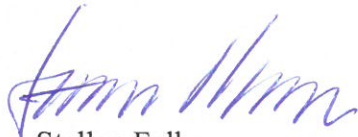
Konsekvenser för barn

Avslag på motionen medför inga konsekvenser för barn.

¹ Översiktsplanen ska aktualitetsprövas under andra halvåret 2016.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Motion (S) Bygg små flerbostadshus med hyresrätter i fritidshusområden (PFO)	Bilaggs

Stellan Folkesson
KommundirektörFrida Nilsson
Sektorschef administration

Bygg små flerbostadshus med hyresrätter i fritidshusområden (PFO)

Värmdö har en fantastisk natur. Det vet alla som bor här eller har varit på besök. Många som flyttar till kommunen gör det just för vår beundransvärda skärgård och vackra skogar. Av ekonomiska skäl är det få förunnat att kunna bygga nytt eller köpa ett fritidsboende att omvandla till ett permanentus i våra mer glest bebyggda kommundelar.

När vi bygger nya hyresrätter gör vi det oftast i områden där det redan finns infrastruktur och kommunikationer. Det är klokt av ekonomiska och sociala skäl. Det är emellertid berikande för vårt samhälle att ha blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer. Det skapar mer dynamik, större förståelse för olika samhällsgruppers villkor och mindre segregation, vilket i längden motverkar främlingsfientlighet och ökar toleransen.

Det finns i dag få eller inga hyresrätter utanför våra tätorter, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Djurö och Stavsnäs. Vi socialdemokrater menar att det ska vara möjligt för alla att bo även på andra platser i Värmdö, oavsett inkomst.

I Länsstyrelsens utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) står dessutom att ”det är viktigt att segregationen minskar och blandningen av människorna ökar i alla kommuner och alla områden, inte bara i utanförskapsområden. Flerbostadshus med hyresrätt bör byggas i områden som domineras av småhus”. ”För att bebyggelsen inte ska bli alltför utspridd bör ny bebyggelse på landsbygden och i kustområdet anknyta till befintliga samhällen eller redan bebyggda områden.”¹

När vi detaljplanlägger våra prioriterade förändringsområden (PFO) öppnas möjligheter för nya, innovativa och klimatsmarta lösningar för att göra Värmdö mer tillgängligt även för dem som inte har möjlighet att göra stora fastighetsinvesteringar.

I vissa av dessa områden, som i dag i huvudsak består av fritidshus eller tidigare fritidshus, bör kommunen, där det finns bra förutsättningar ur kollektivrese- och miljösynpunkt, därför möjliggöra byggandet av små flerbostadshus. Helst bör kommunen eller dess bostadsbolag dessutom aktivt förvärva mark i dessa områden för detta syfte.

Det finns ett svenskt prisvinnande bostadskoncept som är särskilt lämpat för detta. Det togs fram i mitten av 1980-talet av arkitekterna Martin Skånberg och Thomas Holm (Basarkitekter) samt

¹ Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS, s. 104 (Länsstyrelsen i Stockholm, 2010).

forskaren Per Kågeson. Riksbyggen uppförde ett område i Viby i Sollentuna² och ritade ett förslag för Ektorps i Nacka (se bilaga med illustrationer och bilder).

Byggnaderna är begränsade till två plan och innehåller små lägenheter om 1-3 rum och kök. Husen består av 4-8 lägenheter per huskropp och upptar cirka 180-200 m² yta. De smälter väl in i områden som annars helt domineras av villor. Husen uppförs helst i trä, både av kostnads- och miljöskäl. Uppvärmning sker med mark- eller luftvärmepump. Husen är av flexibel modultyp och delarna kan prefabriceras. Konstruktionen medger också gemensamhetsutrymme i huset, vilket är särskilt lämpligt för t.ex. trygghetsboenden för äldre. En sådan huskropp kan också användas som förskola (om det uppstår tillfälligt behov av förskola i ett nybyggarområde).

Husens modulkonstruktion passar för flexibel byggnation i kuperad terräng, som är mycket vanligt i Värmdö. Därmed slipper man de stora kostnader för markberedning och åverkan på känsliga naturmiljöer som brukar bli följden av stora flerbostadshus.

En sådan mild förtätning i ett prioriterat förändringsområde har också en gynnsam ekonomisk effekt för VA-kollektivet, som får flera hushåll anslutna från en tomtyta som i normalfallet bara hade inneburit en anslutning.

Husen är på grund av sin lågmälda karaktär också särskilt lämpade för mild förtätning i centralorterna, förslagsvis på mindre tomter i anslutning till villabebyggelse eller flerbostadshus.

Flerbostadshusen kan förstås ha blandade upplåtelseformer, men minst 50 procent bör utgöras av hyresrätter.

Därför yrkar vi följande:

- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utvärdera vilka prioriterade förändringsområden som särskilt lämpar sig för den här typen av bebyggelse.
- Värmdö Bostäder AB ges i uppdrag att projektera ett kostnadseffektivt och massproducerbart koncept för mindre flerbostadshus i PFO eller på "frimärkstomter" i centralorterna.
- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta en strategi för den här typen av markförvärv.
- Kommunfullmäktige avsätter i samband med beslut om årlig investeringsbudget medel till en markförvärvsfond för ändamålet.

För den socialdemokratiska gruppen i kommunfullmäktige,

Mikael Lindström
Sandro Wennberg
Johnny Tedenfors
Krister Nilsson
Marielle Forstadius

Annika Andersson Ribbing
Christer Hedberg
Linda Nygren
Kalle Lindqvist

Karin Aaseby
Anton Nilsson
Käte Fransson
Emmy Sjöblom

² Riksbyggen/Diös Bygg/Basarkitekter: Kv. Vinetiketten 11, lott nr 8 (Bofakta 1987)

